

**CUENCAORO HOTELERA  
CUENCA S.A.**

*Estados Financieros por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2011 e  
Informe de los Auditores Independientes*

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de  
Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude y error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**Otros asuntos**

Los estados financieros de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. al 31 de diciembre del 2010, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 10 de marzo del 2011.

*Deloitte & Touche*

Guayaquil, Marzo 6, 2012  
SC-RNAE 019



Ernesto Graber.  
Socio  
Registro #10631



**CUENCAORO HOTELERA CUENCA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> <u>(U.S. dólares)</u>	<u>2010</u>
INGRESOS		1,774,460	1,850,275
COSTO DE VENTAS		<u>1,146,512</u>	<u>1,186,816</u>
MARGEN BRUTO		<u>627,948</u>	<u>663,459</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Administración	13	370,757	349,817
Ventas		<u>66,630</u>	<u>55,468</u>
Total		<u>437,387</u>	<u>405,285</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIONES		190,561	258,174
OTROS INGRESOS, NETO		<u>14,223</u>	<u>19,883</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>204,784</u>	<u>278,057</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores	9	30,718	41,708
Impuesto a la renta	10	<u>41,305</u>	<u>58,342</u>
Total		<u>72,023</u>	<u>100,050</u>
UTILIDAD NETA		<u>132,761</u>	<u>178,007</u>

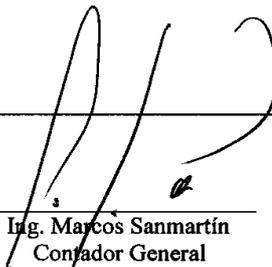
Ver notas a los estados financieros

---



Beda Zimmermann  
Gerente General

---



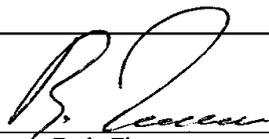
Ing. Marcos Sanmartín  
Contador General

**CUENCAORO HOTELERA CUENCA S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u> ... (U.S. dólares)...	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2010	185,600		1,500,852	88,840	1,775,292
Utilidad neta				178,007	178,007
Aporte		800,000			800,000
Apropiación			<u>88,840</u>	<u>(88,840)</u>	
DICIEMBRE 31, 2010	185,600	800,000	1,589,692	178,007	2,753,299
Utilidad neta				132,761	132,761
Aumento de capital, nota 11	800,000	(800,000)			
Distribución de dividendos				(172,302)	(172,302)
Apropiación			<u>5,705</u>	<u>(5,705)</u>	
DICIEMBRE 31, 2011	<u>985,600</u>	<u>-</u>	<u>1,595,397</u>	<u>132,761</u>	<u>2,713,758</u>

Ver notas a los estados financieros



Beda Zimmermann  
Gerente General



Ing. Marcos Sanmartín  
Contador General

**CUENCAORO HOTELERA CUENCA S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	1,824,776	1,800,157
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,335,012)	(1,449,700)
Intereses ganados	17,095	12,579
Participación a trabajadores	(41,708)	(20,990)
Impuesto a la renta	(53,300)	(31,635)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>(2,872)</u>	<u>7,304</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>408,979</u>	<u>317,715</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo y total de efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,012,411)</u>	<u>(229,226)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aporte de accionistas		800,000
Pago de dividendos	(172,302)	
Préstamo de accionista	<u>(100,000)</u>	<u>835</u>
Efectivo neto utilizado (proveniente de) en actividades de financiamiento	<u>(272,302)</u>	<u>800,835</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
(Disminución) incremento, neto durante el año	(875,734)	889,324
Saldos al comienzo del año	<u>1,099,191</u>	<u>209,867</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>223,457</u>	<u>1,099,191</u>

(Continúa...)

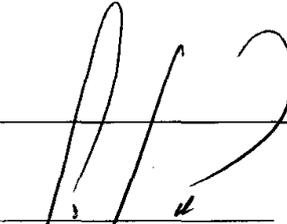
**CUENCAORO HOTELERA CUENCA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	<u>132,761</u>	<u>178,007</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	133,322	138,891
Provisión para jubilación	33,163	30,863
Provisión de cuentas incobrables	222	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	53,489	(34,330)
Gastos anticipados	(289)	746
Inventarios	11,367	3,150
Cuentas por pagar	70,709	(31,676)
Impuesto a la renta	(11,995)	26,707
Gastos acumulados y participación trabajadores	(13,770)	15,305
Jubilación y desahucio		<u>(9,948)</u>
Total ajustes	<u>275,123</u>	<u>(139,708)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>408,979</u></b>	<b><u>317,715</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Beda Zimmermann  
Gerente General

  
Ing. Marcos Sanmartín  
Contador General

## **CUENCAORO HOTELERA CUENCA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. OPERACIONES**

La Compañía está constituida desde el año 1982, y su actividad principal es la prestación de servicios de hotelería y turismo, y todos los negocios relacionados con la explotación de la industria hotelera, turística y de hospitalidad. Su actividad está regulada por el Ministerio de Turismo y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Durante el año 2011, la Compañía inició los trabajos de remodelación del Hotel, los cuales fueron suspendidos en el año 2009 por decisión de la Administración de la Compañía. El presupuesto del proyecto esta valorado en US\$2.7 millones, que incluyen el costo de obras en habitaciones, gran salón, terraza y cocina, el plazo estimado de terminación del proyecto es en seis meses contados a partir de la concesión del permiso de construcción municipal.

Al 6 de marzo del 2012, el Hotel tiene 75 habitaciones, que incluyen 6 suites, de las cuales 28 habitaciones están sin uso debido trabajos de remodelación del Hotel.

Durante el año 2011, la tasa promedio de ocupación del Hotel fue del 38.8%.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Efectivo y equivalentes de efectivo** - Representa el efectivo disponible, saldos en bancos locales y del exterior e inversiones financieras líquidas con vencimientos originales de 3 meses o menos.

**Ingresos** - Los ingresos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

**Valuación de inventarios** - Al costo de adquisición que no excede a los correspondientes valores netos de realización.

**Valuación de propiedades y equipos** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y enseres, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

**Provisiones para participación de trabajadores e impuesto a la renta** - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 24% (25% para el año 2010) para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

**Provisión para jubilación** - La provisión para jubilación y desahucio está constituida de acuerdo con disposiciones legales y es registrada con cargo a resultados del año, de acuerdo al cálculo matemático actuarial determinado por un profesional independiente que considera a los empleados con más 10 años de servicio en la Compañía.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U. S. dólares)	
Caja y bancos	223,457	297,397
Inversiones temporales	_____	<u>801,794</u>
Total	<u>223,457</u>	<u>1,099,191</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, caja y bancos incluye principalmente saldos en cuentas corrientes en bancos locales por US\$185,966 y US\$268,806, respectivamente, los cuales no generan intereses. Inversiones temporales representa principalmente certificados de depósitos en un banco local por US\$800,000, los cuales generaron rendimientos del 4% y 4.25%, y tuvieron vencimiento en enero del 2011.

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipo proveedores	889,839	8,166
Clientes	<u>46,896</u>	<u>97,212</u>
PASAN:	936,735	105,378

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
VIENEN:	936,735	105,378
Crédito tributario	8,415	5,617
Relacionadas	2,953	801
Empleados	307	264
Provisión para cuentas incobrables	<u>(722)</u>	<u>(500)</u>
Total	<u>947,688</u>	<u>111,560</u>

**Anticipo proveedores** – Representan valores entregados a proveedores por la remodelación del Hotel, que incluyen anticipos al constructor, COC Constructora Inmobiliaria, por US\$213,383 para avance de la obra civil y compra de materiales de construcción, Colineal Corp Cía. Ltda. por US\$154,481 para obras de carpintería y Equindeca C.A. por US\$140,219 para adquisición de equipos de cocina.

Los anticipos están garantizados principalmente con pólizas de seguro contratadas por los proveedores por US\$519,009 y letras de cambio entregadas por US\$174,640.

**Clientes** – Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente valores por cobrar a clientes por la prestación de servicios de hospedaje y eventos con vencimiento a 30 días plazo.

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos netos al inicio del año	1,926,523	1,838,733
Adquisiciones	122,572	229,226
Bajas y/o ventas		(9,087)
Depreciación	<u>(133,322)</u>	<u>(132,349)</u>
Saldos netos al final del año	<u>1,915,773</u>	<u>1,926,523</u>

Al 31 de diciembre del 2011, adquisiciones incluyen principalmente valores incurridos en el avance de obra del proyecto de remodelación del Hotel.

## 6. OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre del 2010, representa préstamo de accionista con vencimiento en noviembre del 2011 e interés anual del 8% y ajustado al 6% de interés a partir de enero del 2011, nota 12. Al 31 de diciembre del 2011, el préstamo fue cancelado en su totalidad.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores	114,143	48,290
Relacionadas	10,320	1,636
Impuestos fiscales	21,133	20,551
Otras cuentas por pagar	<u>10,575</u>	<u>14,985</u>
Total	<u>156,171</u>	<u>85,462</u>

## 8. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	41,708	20,990
Provisión del año	30,718	41,708
Pagos efectuados	<u>(41,708)</u>	<u>(20,990)</u>
Saldos al fin del año	<u>30,718</u>	<u>41,708</u>

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	174,066	236,349
Gastos no deducibles	<u>10,104</u>	<u>7,798</u>
PASAN:	184,170	244,147

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
VIENEN:	184,170	244,147
Ingresos exentos	(52)	(83)
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)	<u>(12,015)</u>	<u>(10,695)</u>
Utilidad gravable	<u>172,103</u>	<u>233,369</u>
Impuesto a la renta causado	<u>41,305</u>	<u>58,342</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	26,707	
Provisión del año	41,305	58,342
Pagos efectuados	(26,707)	
Retenciones en la fuente del año	<u>(26,593)</u>	<u>(31,635)</u>
Saldos al fin del año	<u>14,712</u>	<u>26,707</u>

Las declaraciones de impuestos de los años 2008 al 2011 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que estableció la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

## 10. PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

- a. Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 20 trabajadores que al 31 de diciembre del 2011 tenían 10 años o más de trabajo;
- b. Una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para 54 trabajadores que aún no completaban el requisito de tiempo de trabajo.

Para el cálculo, se consideró una tasa de descuento del 6.50% anual y una tasa esperada de incremento salarial de 2.40% anual.

Los movimientos de la provisión para jubilación y desahucio fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	163,047	142,132
Provisión del año	33,163	30,863
Pagos	<u>          </u>	<u>(9,948)</u>
Saldos al fin del año	<u>196,210</u>	<u>163,047</u>

## 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital** - El capital social autorizado consiste de 24,640,000 de acciones de US\$0.04 valor nominal unitario (4,640,000 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario en el 2010).

En noviembre 18 del 2010, la Compañía incrementó su capital social en US\$800,000 mediante la emisión de 20,000,000 de acciones, de acuerdo a la resolución No. SC.DIC.C.11.591 de la Intendencia de Compañías de Cuenca e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto del 2011. El aumento de capital se efectuó mediante apropiación de valores del aporte para futuras capitalizaciones.

**Reservas** – Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las reservas patrimoniales incluyen:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Reserva de capital	1,330,990	1,330,990
Reserva facultativa	171,607	171,607
Reserva legal	<u>92,800</u>	<u>87,095</u>
Total	<u>1,595,397</u>	<u>1,589,692</u>

**Reserva de capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**Reserva facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

**Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2011 y 2010, incluyen lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Obligaciones:</i>		
Henry Eljuri (Accionista)		<u>100,000</u>
<i>Gastos:</i>		
Oro Verde Management S.A.:		
Asesoría hotelera	<u>43,990</u>	<u>42,900</u>
Henry Eljuri (Accionista):		
Intereses pagados		<u>8,000</u>

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 6 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---